La Dirección General de Tributos y del Juego, de la Generalitat de Catalunya (DGTiJ) , ha dictado la Resolución 2/2026, de mayo de 2026, que **modifica** la Resolución 3/2025, **de 27 de junio**, en relación con la aplicación del citado tipo de gravamen incrementado del 20%.

Recordemos que en las medidas introducidas por el DL 2-2025, se establecía con efectos del 27 de junio de 2025, el **tipo incrementado del 20%** aplicable en la modalidad del **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas** ("TPO") a la **adquisición de viviendas** en dos supuestos:

Supuesto 1. Cuando el adquirente fuera un gran tenedor, considerado como tal a quien es propietario:

(1) de once o más inmuebles de uso residencial situados en Cataluña, o

(2) de inmuebles de uso residencial con una superficie construida de más de 1.500 m2 situados en Cataluña o

(3) de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado ("ZMT") declarada por la Generalitat de Cataluña.

Supuesto 2. Cuando se transmita un edificio entero de viviendas.

Esta Resolución se dicta en base a los criterios establecidos en el informe elaborado conjuntamente con la Agencia de la Vivienda, a petición del Colegio de Notarios de Cataluña, (Informe conjunto) respecto a la consideración de gran tenedor en los casos de cotitularidad, diferenciando en virtud de que los inmuebles estén situados o no en la misma Zona Tensionada(en Cataluña hay dos zonas tensionadas, declaradas mediante Resolución de 14-03-2024 y de 8-10-2024 respectivamente enlace)

En la citada Resolución se establecen las siguientes situaciones:

Cotitularidades de bienes inmuebles de uso residencial situados por todo el territorio de Cataluña:

A) Si el contribuyente es propietario, en todo el territorio de Cataluña, de uno o más inmuebles con uso residencial en un porcentaje de participación diferente del 100%, tendrá la condición de gran tenedor si la superficie construida de uso residencial total que resulta de la suma de los metros cuadrados obtenidos de la aplicación de los porcentajes de participación en cada uno de los inmuebles, es superior a 1.500 m2.

B) Si un mismo contribuyente es propietario del 100% de inmuebles con uso residencial **en número inferior al que le otorgaría la condición de gran tenedor** y copropietario de otros inmuebles con uso residencial, tendrá la condición de gran tenedor si la suma de las superficies construidas de todos los inmuebles supera los 1.500 m2 (tanto de los que tiene el 100% como de los que sólo tiene una participación).

Cotitularidades de bienes inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado:

A) Si el contribuyente es titular de uno o más inmuebles urbanos de uso residencial en un porcentaje de participación diferente del 100%, **ubicados dentro de una misma zona de mercado residencial tensionado,** tendrá la condición de gran tenedor si de la suma de estos porcentajes de titularidad resulta ser titular del 500% (equivalente en porcentaje de titularidad a la plena titularidad de cinco inmuebles urbanos de uso residencial). Se reitera que, a los efectos de este cómputo, todos los inmuebles deben estar situados dentro de la misma zona declarada de mercado residencial tensionado.

B) Si un mismo contribuyente es propietario del 100% de algún inmueble urbano de uso residencial **en número inferior al que le otorgaría la condición de gran tenedor** y copropietario de otros inmuebles urbanos de uso residencial, será gran tenedor si de la suma de los porcentajes de titularidad resulta ser titular del 500% (equivalente en porcentaje de titularidad a la plena titularidad de cinco inmuebles urbanos de uso residencial).

Finalmente, esta Resolución modifica el último guión del apartado

1.2. Transmisión de un edificio entero de viviendas a favor de una persona física o jurídica de la Resolución 3/2025, de 27 de junio.

Resolución 3/2025	Resolución 2/2026
El tipo de gravamen del 20 por 100 sólo se aplica a la superficie del inmueble que tenga un uso residencial de vivienda, así como la	El tipo de gravamen del 20 por 100 sólo se aplica a la superficie del inmueble que tenga un uso residencial de vivienda, quedando

parte proporcional de los elementos comunes, quedando excluida la parte proporcional del inmueble calificada de otros usos."	excluidas la parte proporcional de los elementos comunes y la parte proporcional del inmueble calificada de otros usos."

Es decir, en la **transmisión de un edificio entero de uso residencial** a favor de una persona física o jurídica **solamente se aplica el tipo de gravamen del 20% sobre la superficie del inmueble que tenga un uso residencial de vivienda, quedando excluida la parte proporcional que pueda corresponder a dichas viviendas de los elementos comunes del edificio**

.

Barcelona, junio 2026